PROVINCE DE QUEBEC. DISTRICT DE MONTREAL.

Cour du Banc du Roi

(EN APPEL)

In Re

LA COMMUNE DE LAPRAIRIE

LES PRESIDENT ET SYNDICS DE LA COMMUNE DE LA PRAIRIE DE LA MAGDELEINE

&

LA COMPAGNIE DE JESUS

Questions soumises en vertu de la loi de 1912 (3 Geo. V, ch. 76)

Factum de la Compagnie de Jesus

LAMOTHE, ST-JACQUES & LAMOTHE,
Avocats de la Compagnie de Jesus.

C. A. MARCHAND, Imprimeur, 40 Place Jacques-Cartier, Montreal.

P346.2
C833fa

INDEX

		PAGES
I	Factum de la Compagnie de Jésus	1
II	Explications Préalables	2
III	Questions Soumises	6
IV	Ou chercher les Solutions	7
V	Droit Féodal — Cour Seigneuriale	8
VI	Résumé des Décisions de la Cour Seigneuriale	14
VII	Contrat de vente sous l'ancien Droit, son étendue	15
VIII	Concession de la commune pour fins restreintes	20
IX	Modification de cette concession	22
X	Critique du Jugement, re. le Président, Syndics de la Couronne vs. le Village de Laprairie	26
XI	Suite de cette critique	31
XII	Non-application de l'acte seigneuriale de 1854	34
XIII	Autres droits du Seigneur	35
XIV	Réponses proposés aux questions soumises	35
XV	Conclusions	37
	Appendice	37

B.Q.R.
NO. 225

PAGES
.. 1
.. 2
.. 6
.. 7
.. 8
.. 14
15
.. 20
.. 22
la
.. 26
.. 31
.. 34
.. 35
.. 35
.. 37
.. 37

PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE MONTREAL

Cour du Banc du Roi

(EN APPEL)

In Re

LA COMMUNE DE LAPRAIRIE

LES PRESIDENT ET SYNDICS DE LA COMMUNE DE LA PRAIRIE DE LA MAGDELEINE

&

LA COMPAGNIE DE JESUS

Questions soumises en vertu de la loi de 1912 (3 Geo. V, ch. 78)

Factum de la Compagnie de Jesus

— I —

Les questions soumises à cette Cour ne lui arrivent pas par la voie ordinaire. Il n'y a pas de jugement de la Cour Supérieure; il ne s'agit pas de confirmation ou d'infirmation de la sentence d'un tribunal de première instance.

Cette Cour, — la plus haute en cette province, — est appelée à se prononcer sur des questions relevant de l'ancien droit, questions qui lui sont soumises en vertu d'un acte spécial de la Législature de Québec (3 Geo. V, 1912, ch. 78).

99088

— II —

Il s'agit de la Commune de Laprairie et des droits respectifs de la Compagnie de Jésus, d'une part, et des Président et Syndics de la Commune et des ayants-droit de Commune, d'autre part.

— II —

EXPLICATIONS PREALABLES

Quels sont ces droits? Quelle en est l'étendue?

Quelques explications préalables sont nécessaires.

Cette Commune a été établie sous le régime seigneurial, par une convention passée entre le seigneur et les personnes habitant la Seigneurie. De cette convention découlent des droits pour les deux parties, et ces droits s'exercent sur le même terrain. Cette espèce d'indivision a cessé de plaire au Président et aux Syndics de la Commune de Laprairie. Ils désirent faire le partage de cette Commune, en nature si c'est possible; sinon, ils veulent exproprier les droits du seigneur.

La Commune de Laprairie fait partie de la Seigneurie de Laprairie de la Magdeleine, octroyée aux RR. PP. Jésuites le 1 avril 1647. (Voir L'EXPOSE DES FAITS ADMIS, p. 1). Elle appartenait aux Révérends Pères en vertu de l'acte de concession de la seigneurie. Cet acte d'octroi de la seigneurie se trouve dans les documents imprimés par ordre de la Législature. Voir Documents Seigneuriaux, Vol. 1, p. 75; document No. 40,—Vol. 1, (English), p. 349.

Nous en reproduisons le texte à la fin du présent factum.

Quarante-sept ans plus tard, les Révérends Pères établirent la Commune par un acte dont il sera question ci-après. Pendant la possession de la Seigneurie par les RR. PP. Jésuites, il ne paraît

être survenu aucun conflit entre eux et les habitants au sujet de la Commune. Quand il a fallu aliéner quelque partie de la Commune, les Révérends Pères l'ont fait avec le consentement des habitants. (Voir Pièce D, p. 9 de l'EXPOSE de FAITS) ; et, quand il a fallu agrandir le village, les seigneurs se sont entendus avec leurs censitaires, pour obtenir, moyennant considération, la renonciation de ces derniers à leur droit de pacage etc., et le pouvoir de concéder des emplacements (Voir l'acte de 1724, p. 12 de L'EXPOSE des FAITS ADMIS), acte dont il sera question ci-après).

Après l'extinction de l'Ordre des Jésuites au Canada, en 1800, et après la prise de possession de la Seigneurie par la Couronne, tout paraît s'être passé harmonieusement jusqu'à ce que la Législature eût constitué un corps de syndics, comme dit ci-après. La Couronne paraît avoir exercé sans entraves les droits du seigneur;—particulièrement elle a mis à exécution le droit que le seigneur s'était réservé de vendre des emplacements pour agrandir le village, ainsi qu'on le constate aux pp. 15 à 27 de l'EXPOSE DE FAITS.

Les difficultés commencèrent plus tard, — presque récemment.

Depuis quelques années, le Président et les Syndics de la Commune de Laprairie ont commencé à prétendre être les propriétaires réels de l'étendue de terrains connue sous le nom de "La COMMUNE DE LAPRAIRIE", droit de propriété qu'ils ont réclamé comme représentants les ayants-droit. Et cette prétention de leur part s'est manifestée, en différentes occasions, par des projets d'aliénation, par des demandes de lois spéciales à Québec, etc.

Le Président et les Syndics de la Commune de Laprairie n'ont pas toujours existé. La Commune de Laprairie, du temps des seigneurs originaires, était administrée par les dits seigneurs. Les habitants, cultivateurs et villageois, avaient, dans la Commune, droit de pacage pour leurs animaux, en payant un cens et une redevance très modique, savoir vingt-cinq sous annuellement, par chef de famille; et les dits ayants-droit étaient tenus de voir

à l'entretien du terrain, par fossés, clôtures, destruction des mauvaises herbes, etc.

Après 1800, date de l'extinction de l'Ordre des Jésuites au Canada, la Commune devint négligée par les ayants-droit. Il n'y avait plus d'autorité sur les lieux pour commander les travaux nécessaires et les diriger. Les intéressés se sont alors adressés au gouvernement, dans le but de constituer un corps de syndics qui seraient chargés de *cette administration*. Et, en 1822 par la loi 2 Geo. IV, ch. 8, un corps de syndics, élu tous les deux ans par les intéressés, fut constitué temporairement; cette loi fut maintenue en existence, d'année en année, jusqu'à l'acte 10 Vict., ch. 28 qui l'a rendue permanente.

Mais, d'après cette loi, le Président et les Syndics de la Commune sont de simples administrateurs, ayant des pouvoirs très limités. Ils ne sont pas saisis de la propriété de la Commune. Ils peuvent bien faire certains travaux pour assurer le pacage des animaux; mais ils ne peuvent exercer aucun autre droit. Ils tentèrent un jour, dans un but qui leur paraissait probablement légitime, de sortir de leurs attributions et de louer certaines parties de la Commune pour se faire des revenus; mais la Cour Supérieure, saisie de la question, déclara que cet acte de leur part était *ultra vires*. (Voir BARBEAU vs LE PRESIDENT et les SYNDICS DE LA COMMUNE DE LAPRAIRIE, rapporté au Vol. 35, L. C. J. p. 106.) Ce jugement a été rendu par le juge Jetté, en 1885. Le principal considérant se lit comme suit:

> "CONSIDERANT que le seul effet du Statut de 1822 (2 "Geo. 4, ch. 8) a été d'organiser une administration pour la "gestion de la dite commune, sans aucunement changer la nature de cette propriété ou sa destination originaire, qui reste déterminée et régie exclusivement par le titre de concession d'icelle, et que les pouvoirs d'administration conférés "par ce statut ne peuvent être valablement exercés que pour "les fins prévus par le dit titre de concession, et non autrement."

Plus tard, vers 1892, le Président et les Syndics de la Commune allèrent beaucoup plus loin. Ils accordèrent à une compagnie

en formation : "THE CANADA BRICK & TILE CO.", un certain terrain pour y manufacturer de la brique, des tuyaux en gres, etc., et passèrent un acte de vente à un nommé H. A. Bourassa, lui donnant la pleine propriété du terrain. (Voir l'EXPOSE DES FAITS ADMIS, p. 39, l. 22 et suivantes.)

Un projet de loi fut présenté pour faire ratifier cet acte de vente ; mais il ne fut pas adopté, par suite de trois grandes objections :

a—Les Syndics de la Commune n'avaient aucun droit de propriété et n'étaient pas même en possession des droits des habitants ;

b—Les ayants-droits de Commune eux-mêmes n'avaient pas droit de propriété sur le terrain, mais seulement un droit de possession pour fins de pacage, avec cens, etc ;

c—Dans l'acte de concession de la Commune, il y avait défense aux censitaires d'aliéner leurs droits sans le consentement du seigneur ;

Le projet de loi en question ne se trouve pas dans les Statuts de Québec ; il fut rejeté. Mais, comme il y avait utilité, pour la population de Laprairie, qu'une industrie fut établie sur la Commune, la Législature de Québec adopta la loi 55-56 Vict., ch. 48, donnant pouvoir à la Compagnie de Jésus de passer un acte d'aliénation, tant en son nom qu'au nom de tous les intéressés, d'une étendue d'environ cinquante arpents en superficie, en déclarant que la vente n'aurait effet qu'après avoir été approuvée par la majorité des ayants-droit de Commune. Par-là, la législature respectait les droits existants, — tout en ne se prononçant pas sur l'étendue des droits de propriété.

Mais le Président et les Syndics de la Commune renouvelèrent leur tentative en 1905 (Voir projet de loi, reproduit à la page 41 de l'EXPOSE DES FAITS ADMIS) ; ils demandèrent le pouvoir d'aliéner une partie de la Commune. Comme la première fois, ce pouvoir ne leur fut pas accordé ; et la loi adoptée alors, re

produite à la p. 42 de l'EXPOSE DES FAITS ADMIS, a donné ce pouvoir à la Cie de Jésus, avec les réserves ordinaires.

En 1907, l'aliénation de cent neuf arpents de la Commune fut autorisée dans les mêmes conditions. (Voir la loi, reproduite à la p. 43, 130 et suivantes de l'EXPOSE DES FAITS ADMIS).

En 1912, les Syndics de la Commune tentèrent de vendre une certaine étendue de terrain à la Laprairie Brick Co. Ltd. (Voir le projet de loi, reproduit à la p. 45 de l'EXPOSE DES FAITS ADMIS), lignes 15 à 25; p. 46, lignes 15 à 22; p. 47, ligne 20 et suivantes).

Ce projet de loi ne fut pas adopté, tel que présenté; il fut modifié, de manière à protéger les droits de la Compagnie de Jésus.

Ces difficultés amenèrent l'adoption de la loi citée en tête du présent factum, soumettant à la Cour d'Appel la détermination de l'étendue des droits respectifs des censitaires et de la Cie de Jésus dans la Commune de Laprairie.

III

QUESTIONS SOUMISES

La Cour Supérieure de Montréal (juge Lafontaine) a posé comme suit les questions soumises à cette Cour:

1.— Quels sont les droits respectifs de la Compagnie de Jésus et des ayants-droit de Commune, dans la dite Commune de Laprairie?

2. Existe-t-il des droits particuliers, quant à des terrains avoisinant immédiatement la Ville de Laprairie, et, si oui, quels sont-ils et quels sont les terrains affectés par ces droits?

3.— L'acte du 30 novembre 1724, passé devant Mtre G. Barette, N. P., a-t-il encore effet; et, si oui, quels sont les droits qui en résultent?

IV

OU CHERCHER LES SOLUTIONS

Les droits respectifs de chacune des parties en cause doivent être recherchés dans les actes consensuels passés entre le seigneur et les personnes habitant la Seigneurie. Il y a deux actes importants: l'acte d'établissement de la Commune par le Père Le Vaillant, 19 mai 1694, et l'acte de modification de cet acte de concession, 30 novembre 1724, entre le R. P. d'Heu et les dits habitants.

Pour interpréter ces actes, il faut recourir aux lois qui existaient alors.

L'acte d'établissement de la Commune de Laprairie est un acte de concession, "à titre de cens et rentes seigneuriales", faite aux habitants d'alors et aux habitants futurs de la Seigneurie de Laprairie de la Magdeleine, "pour leur servir de Commune", "faire pacager dans la dite Commune les bestiaux qu'ils auront en leurs fermes" et aussi "sans qu'ils en puissent vendre part ou "partie ni l'employer à autre usage qu'une Commune, sans le con "sentement exprès des Révérends Pères Jésuites."

L'étendue en dépassait trois mille arpents; c'était le domaine seigneurial des Révérends Pères, - domaine sur lequel se trouvait une grande ferme qu'ils avaient fait défricher et qui était alors occupée par un nommé Cailloud.

Sous le régime seigneurial, quels étaient les droits respectifs du seigneur et des censitaires, en vertu de concessions à titre de cens et rentes?

Car, — il faut ici le faire remarquer, — l'acte seigneurial de 1854 ne s'est pas appliqué et ne s'applique pas aux seigneuries de la Couronne lui venant de l'Ordre des Jésuites, — et, conséquemment, ne s'applique pas à la Commune de Laprairie, ni aux actes concernant cette Commune. (Voir Statuts Refondus du Bas-Canada, 1860, ch. 41, sec. 60.)

D'autres dispositions ont été faites concernant les seigneuries de la Couronne; — particulièrement, les lods et ventes ont cessé d'être exigés à compter du 30 mai 1855, etc. Mais, quant à ces seigneuries, il n'y a pas eu expropriation des droits du seigneur, ni indemnité, ni abolition des dits droits.

Lorsque la Législature de Québec a fait le règlement de la question des Biens des Jésuites, en 1888, (51-52 Vict., ch. 13), elle a adopté une loi dont le dispositif (sec. 3) se lit comme suit :

"Le Lieutenant-Gouverneur en Conseil est autorisé à "céder à la Compagnie de Jésus, société constituée en corpo- "ration, en vertu de l'acte de cette province, 50 Vict., ch. 28, "tous les droits de cette province sur la Commune de Laprai "rie".

Et l'acte de cession fut passé en conséquence le 5 novembre 1889, ainsi que le démontre l'extrait reproduit à la page 37 de l'EXPOSE DE FAITS.

Les droits respectifs des parties litigantes sont bien, actuellement, les mêmes droits que ceux qui ont été créés par l'acte de concession et les autres actes consensuels subséquents, sans que ces droits aient été modifiés par législation.

— V

DROIT FEODAL:—COUR SEIGNEURIALE

Quels étaient les droits du seigneur et quels étaient les droits des censitaires, en vertu d'un acte de concession " à titre de cens et rentes," dans l'ancienne loi? Nous posons cette question d'une manière générale, vu qu'il nous a paru qu'il fallait l'examiner ainsi d'abord, sauf à étudier ensuite le contrat spécial qui a créé la Commune de Laprairie.

Cette question a été résolue par la Cour Seigneuriale, présidée par l'honorable juge L. Hippolyte LaFontaine, et composée

des juges LaFontaine, Juge en Chef de la Cour du Banc de la Reine, Bowen, Juge en Chef de la Cour Supérieure, des juges Aylwin, Duval, Caron, juges puinés de la Cour d'Appel, et des juges Day, Smith, Mondelet, Meredith, Short, Morin & Badgley, juges puines de la Cour Supérieure. Cette Cour était spécialement chargée d'étudier la question; et elle l'a fait avec une grande compétence. Chacun de ces juges avait vecu sous l'opération du droit féodal, avait eu a etudier et à appliquer ce droit.

Les études magistrales faites par les juges et la décision de la Cour nous dispensent d'entrer dans l'étude complète des anciennes coutumes et des anciennes lois. Sous le régime féodal, en France, il y avait, sur certains points, des dissentiments parmi les auteurs. Quelques-uns tendaient à refuser au seigneur tous droits quelconques, refusaient même le domaine direct que la jurisprudence des parlements avait constamment admis. Ces quelques auteurs refusaient de voir dans le domaine direct un domaine de propriété, pour prétendre n'y trouver qu'un domaine de supériorite. Cela constituait des opinions particulières qui ont été écartées, avec raison, par la Cour seigneuriale.

La réponse de la Cour seigneuriale a été que le seigneur, par le contrat de concession à titre de cens, ne se dessaissait que du domaine utile et gardait le domaine direct.

Le seigneur était propriétaire absolu de la seigneurie,—sujet aux lois d'ordre public le concernant.

Il nous faut ici citer. Les réponses de la Cour seigneuriale sont absolue es complètes.

La dix-septième question a été proposée et résolue comme suit:

"Dix-septième question.—Suivant les lois en force en "Canada avant la Cession du pays, les personnes auxquelles "des terres avaient été accordées par la Couronne de France, "en fief et seigneurie, avaient-elles la propriété pleine, entière, absolue de ces terres (*dominium plenum et jus integrum*) "libres de toute obligation de les concéder à titre de redevances périodiques, et avec le droit de les aliéner? Avaient-elles

"le domaine utile aussi bien que le domaine direct de ces ter
"res? Sinon, comment leur était-il enjoint de les concéder, ou
"défendu de les vendre? Comment, et jusqu'à quel point, le
"droit d'aliéner ces terres était-il restreint ou limité?

"*Proposition de Droit soumise de la part de la Couronne.*
" 17.—Suivant les lois en force en Canada avant la cession
"du pays, les personnes auxquelles des terres avaient ete ac
"cordées par la Couronne de France en fief et seigneurie,
"avaient dans ces terres un droit de propriété limite et res
"treint par l'obligation de les concéder à titre de redevances
"annuelles, sans qu'elles pussent autrement les aliener.

"*Réponse de la Cour.*—17.—1.—Suivant les lois en force
"en Canada, avant la Cession du pays, les personnes auxquel
"les des terres avaient été accordées par la Couronne de Fran
"ce, en fief et seigneurie, en avaient la propriété pleine et en
"tiere (*dominium plenum*), mais elles ne pouvaient les alie
"ner autrement qu'il a déja eté mentionne.

Pour l'afirmative: LaFontaine, Bowen, Aylwin, Duval, Ca
ron, Day, Smith, Meredith, Short, Morin, Badgley.

Pour la négative: Mondelet.

(Voir pages 62a et 63a, Questions seigneuriales, Vol. A).

Ceci établissait le droit entier du seigneur avant d'avoir ac
cordé des actes de concession.

Mais la question de la division du droit de propriete entre le seigneur, d'une part, et le censitaire, de l'autre, a fait l'objet de quatre autres questions soumises à la Cour. Et ces quatre ques tions, ainsi que les réponses de la Cour, se lisent comme suit:

"*Premiere question.*—Dans cette partie de la France,
"autrefois désignée sous le nom de "La Prévoté et Vicomté de
"Paris", quel était, lors de l'introduction de la Coutume de
"Paris en Canada, l'effet du contrat féodal, quant à la divi

"sion de la propriété entre le Seigneur d'un fief et son Feuda
"taire ou Censitaire?

"*Seconde question.*- Ce contrat avait-il l'effet de diviser
"la propriété entre le Seigneur et le Censitaire, de manière à
"donner au premier le domaine direct, et au dernier le domai
"ne utile?

"*Proposition de Droit soumise de la part de la Couron
"ne.* -*Nos.* 1 *et* 2.- Dans cette partie de la France, autrefois
"designee sous le nom de "Prévoté et Vicomté de Paris", l'ef
"fet du contrat féodal, à l'époque de l'introduction de la Cou
"tume de Paris en Canada, était de diviser la propriété entre
"le Seigneur du fief et son Feudataire ou Censitaire, de mani
"ère à conserver au premier le domaine direct et a transmet
"tre au second le domaine utile".

Réponse de la Cour. 1 et 2.— Dans cette partie de la
"France, autrefois désignée sous le nom de "la Prévoté et
"Vicomté de Paris", à l'époque de l'introduction de la Coutu
"me de Paris au Canada, l'effet du contrat féodal, soit par in
"féodation, soit par accensement, était de diviser la proprié
"té entre le Seigneur du fief et son Feudataire ou Censitaire,
"de manière à conserver au premier le domaine direct, et a
"transmettre au second le domaine utile.- -Adoptée à l'una
"nimité.

Troisième question. En quoi consistait le domaine di
"rect" Consistait il dans le droit d'imposer le paiement de
"certaines redevances, reditus"

Quatrième question. - En quoi consistait le domaine uti
"le? Consistait-il dans le droit d'occuper le sol et de jouir de
"ses produits? et ce droit d'occupation et de jouissance s'é
"tendait-il aux eaux et forêts, aussi bien qu'à la terre?

Proposition de Droit soumise de la part de la Couronne
" Les profits du domaine direct consistaient dans les obli
"gations ou redevances dont le Feudataire ou Censitaire était

"tenu, comme la foi et hommage, le cens, les rentes, les lois, "etc.

Proposition de Droit soumise de la part de la Couronne. " . Ceux du domaine utile consistaient dans les produits "du sol que le Feudataire ou Censitaire avait droit d'occuper "à titre de propriétaire, et comprenaient l'usage des eaux non "navigables et des forêts qui s'y trouvaient.

Réponse de la Cour.—3 et 4.—1. Le domaine direct con "sistait dans les obligations ou redevances dont le Feudatai "re ou le Censitaire était tenu; le domaine utile consistait "dans les profits du sol ou de la chose inféodée ou accensée, "que le Feudataire ou Censitaire avait droit d'occuper ou de "posséder à titre de propriétaire. Avant la sous-inféodation "ou l'accensement, le domaine utile et le domaine direct "étaient réunis pour former un domaine entier dans la per "sonne du Seigneur.– Adoptée à l'unanimité.

Les citations que nous faisons se trouvent dans le volume V des Questions seigneuriales, aux pages 50a et suivantes.

La Cour Seigneuriale comme la loi l'y invitait, n'a considéré que les droits réputés lucratifs. (Voir 18 V. ch. 3, sect. V, parag. 1 et 3).

M. Dunkin (devenu plus tard le juge Dunkin), plaidant pour les seigneurs, dit:

"Define my client's rights? They are not doubtful. The "tenor of their titles is not doubtful; the law as applicable "to the interpretation and enforcement of their contracts is "not doubtful. There is nothing doubtful about the matter. "The very mistaken impression that has assumed the form "of a popular doubt as to the matter, is not doubtful; but is "plainly, clearly, an impression having no basis of fact or "law to rest upon".

(Voir *Seignorial Tenure*, 1853, p. 71.)

Mais, qu'ont dit les juges?—Voyons:

"Opinion of the Hon. Judge Meredith, Vol. B. Questions seigneuriales, p. 14h.

"The most zealous advocates of the interests of the *Censitaires* do not contend that there is anything in the nature "of a trust or agency, in the estate which Seigniors have in "that part of the lands which they clear themselves nor in the "*domaine direct* which they retain in the lands which they "concede. The supposed trust is confined to the unconceded "land, and is founded on the obligation to conceed the same. "I therefore deem it unnecessary to dwell upon the portions "of those titles which convey a right of property to the Sei "gniors. That right is not, cannot be denied; all that is con "tended for against the Seigniors is, that this right of owner "ship was limited as regard uncleared land by an obligation "to concede it. What I now wish to show is that the obligation "in question was not established prior to the arret of 1711 "(Marly)."

Vol. B (Vol. 2) Questions seigneuriales.—Observations du juge Day, p. 7 e.

"First division.—Upon the question included in this di "vision relating to the nature and extent of the seignior's "right of property *dominium* in the lands of his fief, of the "effect of the feudal contract as to the division of property, "in them under the Custom of Paris, it appears to me that no "difficulty can be felt. I take it to be indeniable that under "that system of law, the Seignior was as truly proprietor of "the lands held by him *en fief*, as a proprietor under any other "form of tenure can be. He had both the *dominium directum* and the *dominium utile*, or more properly the *dominium "plenum*, subject of course to certain fundamental rules, "which caracterize the tenure *en franc-alleu* or in free and "common soccage. By *accensement*, this right of property "was divided, and the Seignior parted *with just so much of "it as was formally conveyed to the censitaire;* subject always "to certain dues implied by law, such as *cens et rentes* and "*lods et rentes*, and also to such conventional charges and "conditions, as he might see fit to stipulate. This was the

"measure of the *dominium utile*, and all that was not so con
"veyed was the *dominium directum*."

Voir aussi les observations du juge La Fontaine, Questions seigneuriales, volume A, p. 143a et suivantes. Les observations du juge Caron, volume 2, Questions seigneuriales, p. 7a, First Division, et aussi les extraits d'un mémoire rapporté au volume2, Seignorial Documents, p. 288.

10

VI

RESUME DES DECISIONS DE LA COUR SEIGNEURIALE

Le résumé de la decision de la Cour seigneuriale et des remarques faites par les juges de la dite Cour est que, avant l'acte de concession, le seigneur avait le droit absolu et entier à la pro-
20 priété, et que, par l'acte de concession, il ne cédait au censitaire qu'un démembrement du droit de propriété, savoir ce que l'on appelait le domaine utile, droit qui se rapproche par sa nature de ce que l'on appelle, dans notre code civil actuel, le droit d'usage ou d'usufruit.

Ce droit du censitaire était perpétuel tant que l'immeuble restait entre ses mains et dans celles de ses héritiers. Dès que le censitaire voulait transporter ses droits à une autre personne, il
30 fallait ensaisiner le nouveau proprietaire et payer au seigneur une partie du prix de vente (lods et ventes).

Dès que le censitaire quittait la propriété concédée, la possession en revenait au seigneur; et c'est encore notre droit. (Voir Statuts Refondus de la Province de Québec, art. 7408 à 7410, et art. 7560 et 7561.)

Même dans les seigneuries qui n'appartiennent pas à la Couronne, les terres non concédées ont été reconnues comme appartenant, d'une manière absolue, au seigneur. (Voir art. 7260 S. R.
40 P. Q.)

Dans l'ancien droit, le mot *cens* était porté dans les actes de concession comme reconnaissance que le domaine direct de la propriété restait au seigneur.

Et ce domaine direct était au fond la nue-propriété, le tréfond.

VII

CONTRAT DE VENTE SOUS L'ANCIEN DROIT, SON ETENDUE.

Allons un peu plus loin et examinons quel était l'effet du contrat de vente avant 1866.

Dans l'ancien droit, le contrat de vente ne transférait pas le *droit de propriété* dans la chose, mais seulement le *droit de possession*. Nous parlons d'un contrat de *vente*, et non d'un contrat de *concession*, car cette dernière expression (concession) a beaucoup moins d'étendue que le mot vente.

Ce principe nous venait du droit romain.

FUZIER-HERMAN, Répertoire, Vo. Vente, No. 6 s'exprime comme suit:

"No. 6. En droit romain, la vente ne transferait pas "la propriété.—Vinnius, en cherchant à grouper dans une "définition tous ses éléments, a dit de cette vente romaine: "*Emptio venditio est contractus juris gentium, nominatus, "bonae fidei, synallagmaticus, solo consensu constans, quo "id agitur ut emptori rem pro certo pretio habere liceat*, "Vinnius, Comm. ad. just. lib. 3, tit. 24, n. 9. —Or, ces mots "*ut emptori rem habere liceat*" exprimaient seulement que le "vendeur était obligé envers l'acheteur à lui faire avoir libre "ment, à titre de propriétaire, la chose vendue, et à le défen "dre contre tous ceux qui, par la suite, voudraient la lui faire "délaisser ou y prétendre quelques droits."

(Voir Pothier, Vente, n. 1 et 48.)

DURANTON, Vol. 16, No. 18:

"Toutefois, dans le droit romain, dont les dispositions à "cet égard étaient suivies dans notre ancienne jurisprudence, "ainsi qu'on peut le voir dans le traité du *Contrat de vente* de "Pothier, le vendeur, par la nature du contrat de vente, ne "s'obligeait pas précisément à rendre l'acheteur propriétaire "de la chose vendue; il s'obligeait seulement à lui en faire la "délivrance, et à l'en faire jouir librement; à le défendre, en "cas de trouble de la part d'un tiers qui aurait prétendu avoir "des droits sur la chose, et à le garantir de l'éviction totale "ou partielle. C'est ce que les jurisconsultes romains ren "daient par ces mots: *Venditor tenetur rem emptori procsta "re ut eam habere illi liceat.*"

"Voir BAUDRY-LACANTINERIE, de la Vente, Vol. 17, No. 4 et partie de No. 5:

"La définition donnée par l'art. 1582 est muette sur le "caractère translatif de propriété, qui pourtant est aujourd'hui un caractère important du contrat de vente, et ce silence a "permis de le mettre en doute.

"La vente n'avait pas autrefois ce caractère; le droit ro "main le lui refusait et ses errements avaient été admis par "l'ancien droit de la France. A Rome, les contrats ne trans "féraient jamais la propriété: le matériel [illegible] romain n'ad "mettait pas que la translation de la propriété pût résulter "d'une simple conception juridique; un acte matériel était "nécessaire; on le trouva suivant les cas et les époques dans "la *mancipation*, dans la *cessio in jure*, dans la *tradition*, "dans *l'usucapion*. Mais les contrats ne faisaient naître que "des obligations; ils créaient des relations de créancier à dé biteur, pouvant contenir des promesses de transférer, mais "n'opérant pas par elles seules la translation. Sous ce rap "port, le contrat de vente ne différait pas des autres; il en "gendrait des obligations entre le vendeur et l'acheteur mais "ne déplaçait pas la propriété, et l'acheteur n'acquérait la "chose vendue que par l'un des actes matériels auxquels le "droit romain attachait cet effet.

"Le vendeur ne s'obligeait même pas à rendre l'acheteur "propriétaire à moins de stipulation formelle; son obligation "principale se bornait à lui faire avoir la chose vendue, c'est-"à-dire à lui en procurer la paisible possession à titre de pro "priétaire. *Venditorem hactenus teneri ut rem emptori ha "bere liceat, non etiam ut ejus faciat*, dit la loi 30, 1 in medio "D. *De actionibus empti et venditi*. Il en résultait sans doute "que le vendeur, sur la tête duquel continuait à reposer le "droit de propriété, ne pouvait pas s'en prévaloir pour évin-"cer ou troubler l'acheteur, qu'il devait même défendre celui "ci contre les troubles dont il était menacé de la part des "tiers; mais tant que l'acheteur n'était ni évincé ni troublé, "il n'avait aucune action contre le vendeur, encore qu'il eût "la preuve que celui-ci lui avait vendu une chose dont il n'était "pas propriétaire.

"C'est précisément cette nature de l'obligation du vendeur "qui faisait admettre la validité de la vente de la chose d'au "trui, la circonstance que le vendeur n'était point propriétai "re n'étant pas un obstacle à ce qu'il mit l'acheteur en pos "session et n'autorisant pas celui-ci à réclamer tant qu'il n'é "tait pas troublé par le propriétaire.

"5. Tout cela avait été admis dans l'ancien droit fran "çais, non seulement en pays de droit écrit, mais aussi *en "pays de coutumes*".

Malgré les critiques de quelques jurisconsultes, cette doctrine a été généralement admise en France. Le régime féodal, qui était considéré d'ordre public, comportait l'adage: "Nulle terre sans seigneur". Et, comme le seigneur conservait le domaine direct, il ne transmettait au censitaire que la possession ou le domaine utile. Et le censitaire, à son tour, ne pouvait vendre plus qu'il n'avait: il vendait la possession de l'immeuble et garantissait cette possession.

Entre le seigneur et le censitaire, il n'y avait pas d'acte de vente; il y avait une simple concession. Et l'effet de cette concession était de produire, comme nous l'avons dit plus haut, un démembrement du droit de propriété, le seigneur abandonnant la

possession ou le domaine utile et se réservant les autres droits. Le censitaire était libre de vendre et d'aliéner ses droits; mais cette vente, régie par les principes fondamentaux du droit féodal, ne portait que sur la possession à titre de propriétaire, et non sur la nue-propriété qui n'appartenait pas au censitaire.

Il n'en est plus ainsi depuis le code civil, en France, ni depuis le code civil dans la Province de Québec.

Les codificateurs canadiens, reproduisant l'ancienne loi, avaient rédigé ainsi l'article premier du titre de la vente:

"La vente est un contrat par lequel une personne s'obli "ge à donner à une autre la *jouissance* libre et paisible d'une "chose, comme propriétaire, moyennant un prix en argent "que la dernière s'oblige de payer". Pothier, Vente, 318; "Obligations, Nos. 151 et 152."

Ce projet d'article ne fut pas accepté. Il fut remplacé par le texte de l'article 1472 du code civil qui, avec l'article 1025 établit clairement que le contrat de vente transfère maintenant le droit de propriété. Ce changement date de 1866.

Ces deux articles ont été mis entre crochets comme étant de droit nouveau. Nous les reproduisons:

"1472.—[La vente est un contrat par lequel une person "ne donne une chose à une autre, moyennant un prix en ar "gent, que la dernière s'oblige de payer.

"Elle est parfaite par le seul consentement des parties, "quoique la chose ne soit pas encore livrée; sujette néan "moins aux dispositions contenues en l'article 1027, et aux "regles spéciales concernant la cession des vaisseaux enregis "tres.]

"1025.—[Le contrat d'aliénation d'une chose certaine et "déterminée rend l'acquéreur propriétaire de la chose par le "seul consentement des parties, quoique la tradition actuelle "n'en ait pas lieu.]"

Ce changement radical fait en 1866, (survenant immediatement après l'acte seigneurial de 1854, modifiant profondément les droits des seigneurs), s'est tellement impose à notre esprit qu'on a de la peine à se figurer qu'un autre système ait pu exister antérieurement. Il est resté cependant un vestige de l'ancien droit dans l'article 699 du Code de Procedure qui dit :

"699.—On ne peut saisir les immeubles que sur la per"sonne condamnée qui les *possède* ou est réputée les posséder
10 "*animo domini*."

Sous l'ancien droit, en fait d'immeubles, la *possession* etait la grande chose; le droit de propriété demeurait latent et était rarement en contestation. La vente n'était pas parfaite sans délivrance de l'immeuble vendu, car la *possession* était le seul objet de la vente.

Les seigneurs ne faisaient point de *rente*,—car la *rente* aurait eu l'effet de créer un arrière-fief. L'acquéreur du droit de propri
20 été serait devenu un seigneur et aurait cessé d'être un censitaire.

Les seigneurs faisaient des actes de "concession"; et ces actes de concession étaient faits à titre de cens et rentes,—ce qui en fixait l'interpretation.

FUZIER-HERMAN, Repertoire, Vo. Cens, s'exprime ainsi :

"Dans l'ancien droit, le cens était une redevance impo"sée à perpétuité sur un bien, en reconnaissance du domaine
30 "direct et des droits seigneuriaux que le bailleur s'était ré"servés, et la *censive* une certaine étendue de terrain dans la "quelle tous les héritages étaient assujettis à un *cens*."

Tous les auteurs parlent ainsi.

Ainsi, dans l'ancien droit, l'interprétation d'un contrat de concession, à titre de cens, était toute fixée d'avance. Le mot *cens* indiquait que le seigneur n'avait abandonné que la *possession* ou domaine utile et que l'immeuble concéde était soumis a
40 des droits seigneuriaux et au domaine direct du seigneur.

Les actes de concession pouvaient varier dans quelqu'une de leurs dispositions. Le domaine utile, transfere au censitaire, pouvait avoir plus ou moins d'étendue; il pouvait être limité à certains objets. Le seigneur et le censitaire avaient liberté de conventions sur ce point. (Voir remarques du juge Day, page 13 du présent factum, l. 39.)

— VIII

CONCESSION DE LA COMMUNE POUR FINS RESTREINTES

Considérons maintenant le contrat par lequel la Commune de Laprairie a été établie. Ce contrat est reproduit à la page 6 des pièces imprimées. Il porte la date du 19 mai 1694. Par cet acte, qu'est-ce que le propriétaire, savoir le seigneur de la Seigneurie de Laprairie a cédé, et qu'est-ce qu'il n'a pas cédé?

Les contrats établissant des communes etaient des contrats particuliers, faits dans un but spécial. Ces contrats ne comportaient pas la concession entière et complète du domaine utile, comme dans les cas ordinaires. L'étendue de terrain, convertie en commune, était livrée aux censitaires dans le but unique d'y faire paître leurs animaux,—et non pas dans le but d'y exercer d'autres droits—et avec défense de l'employer à d'autres fins.

Le contrat en question est très clair quand on l'examine à la lumière du droit régissant alors la colonie.

Le Père François Le Vaillant qui stipule au nom du seigneur donne et concède "à titre de cens et rentes seigneuriales" l'étendue de terrain qui est devenue la Commune de Laprairie. L'acte est qualifié, dès le commencement, par les mots: "à titre de cens et rentes seigneuriales",—ce qui voulait dire que le seigneur n'abandonnait point le domaine direct. Cette concession est faite, non pas seulement aux censitaires, propriétaires de fermes, mais à tous ceux qui habitent et habiteront la Seigneurie de Laprairie, la Côte de la Tortue, Fontarabie, et à tous ceux qui habiteront dans le village, fussent-ils de *simples locataires*. Le village exis

tait alors: le seigneur se le réserve ainsi qu'un arpent tout au tour.

Le seigneur, contrairement aux cas ordinaires, ne transmet pas le domaine utile dans *son entier;* il indique et limite le droit de ceux qui habiteront Laprairie et les lieux voisins. La concession est faite "aux dits habitants pour leur servir de Commune" sans que le seigneur et ses fermiers soient exclus du droit de pacage. Et comme, dans l'esprit des parties contractantes, il n'est question que d'un droit de jouissance et non d'un droit de propriété, il est dit :

> "Pour de la dite consistance de terre ci-dessus donnee "*jouir* par les dits habitants habitués et à habituer aux dits "lieux ci-dessus déclarés *comme* à eux appartenant au moyen "des présentes, sans qu'ils en puissent vendre part n'y partie "ni l'employer à autres usages qu'une Commune, sans le con "sentement exprès des dits Pères Jésuites."

C'est bien la possession à titre de propriétaire qui est donnee pour une fin spéciale, savoir pour fin de pacage.

Puis, il est dit que les habitants auront droit de prendre du bois de charpente et autre bois nécessaire à leurs constructions seulement, et que si quelque personne en prend pour vendre, il faudra payer vingt sols pour chaque pied d'arbre abattu, lequel argent sera employé au profit de la Commune.

Et, enfin, il y a stipulation de trente sols payables par chaque chef de famille aux Pères Jésuites, le premier décembre de chaque année,—avec déchéance de droit dans le cas de non paiement : "et faute par les dits habitants qui auront des bestiaux de payer les dits trente sols, par chaque an, seront déchus du dit droit de Commune."

Il n'y a pas un mot dans cet acte qui comporte le transport du droit de propriété. Les parties ont stipulé sur la possession ou jouissance *animo domini* d'une étendue de terrain, pour des fins de pacage seulement, sans droit de vendre aucune partie de la

Commune, — laissant tous les autres droits, y compris le droit de propriété, sur la tête du seigneur.

Nous l'avons dit plus haut, le domaine utile se trouvait grandement limité. Les censitaires ordinaires avaient le pouvoir de vendre leurs fermes; mais les ayants-droit de Commune n'avaient pas ce pouvoir. Les censitaires des fermes avaient le droit d'exploiter leurs fermes comme ils l'entendaient, soit en les défrichant, soit en les labourant, soit en y cultivant des grains, etc;
1° les ayants-droit de Commune n'ont jamais eu ces pouvoirs; ils sont limités à faire du pacage,- rien de plus.

Et la decheance, faute de non paiement, est aussi toute particulière; elle n'existe pas dans les contrats ordinaires de concession. Cette déchéance opérait en faveur du seigneur. Théoriquement, au cours des années, cette déchéance aurait pu amener l'extinction graduelle et complète des droits des interesses; et l'immeuble serait resté au seigneur sans aucune servitude de pacage le grevant, bien que cette possibilité fût très-improbable, vu
2° le nombre des ayants-droits.

Mais, nous le répétons, comment voir dans cet acte de 1694 l'abandon par le seigneur de son droit de propriété, droit de propriété qu'il avait indubitablement avant cet acte?

IX

MODIFICATION DE CETTE CONCESSION

.0

Après que cet acte de 1694 eût été conclu, la position des parties contractantes, quant à l'aliénation de la Commune, était la suivante:

a Les ayants-droit de Commune ne pouvaient aliéner leur droit de possesion et de pacage sans le consentement des Pères Jésuites;

40 b De leur côté, les seigneurs ne pouvaient aliéner ou concé

der [illegible] partie de la Commune sans le consentement des ayants-droit, vu que ces derniers avaient droit de pacage sur toute l'étendue du terrain.

Aussi, voit-on que onze ans après, le 21 janvier 1705, pour pouvoir concéder trois arpents et demi de large à un nommé Charles Deno, les seigneurs ont dû assembler les habitants, leur soumettre la proposition et obtenir leur consentement. Et c'est le seigneur qui a aliéné la dite étendue de trois arpents et demi, et non pas les ayants-droit de Commune. Le Révérend Père Cholenec promit aux dits ayants-droit qu'il donnerait, dans un autre endroit, un morceau de terrain, égal en étendue, pour remplacer ce qui était concédé, ce qui a dû être fait plus tard. (Voir EXPOSE DE FAITS, p. 9 et suivantes.)

Le Village de Laprairie s'étant augmenté, on se trouva en présence de la nécessité d'établir les nouveaux venus sur le terrain de la Commune de Laprairie. Le seigneur ne pouvait, de sa propre autorité, priver les intéressés de leur droit de pacage et de leur possession. Il lui fallait le consentement des intéressés dans chaque cas. Cette procédure était longue, difficile peut-être. L'agrandissement du village pouvait se continuer pendant fort longtemps, il y avait intérêt public à ne pas l'entraver. Laprairie constituait un poste avancé, au sud du fleuve St Laurent, protégeant Montréal. C'est de là que l'on partait pour se rendre au Fort de l'Isle aux Noix ainsi qu'aux Forts Carillon, Duquesne et autres, établis sur le lac Champlain et sur le lac Georges (St Sacrement). C'est par la trouée du lac Champlain et par la rivière Richelieu que les ennemis du côté du sud pouvaient arriver. En 1724, le péril indien était passé, mais il y avait l'autre péril provenant des colonies hollandaises et anglaises de la Nouvelle York et de la Nouvelle Angleterre. La route du lac Champlain était alors connue et a été depuis la route historique de toutes les invasions.

Le seigneur et les habitants, réunis en assemblée le 30 novembre 1724 (Voir EXPOSE DE FAITS, p. 12) ayant considéré la question, arrivèrent à la conclusion suivante, (Pierre Brosso seul dissident) : pour une considération portée au dit acte, les habitants déclarèrent qu'ils consentaient et consentent par ces présen

"tes de leur bon gré pleine et libre volonté que le d. Révérend père "*dispose de ce jour à l'avenir luy et ses successeurs et ayant c. du terrain qui sera nécessaire de concéder* pour emplacement, au-"delà de ce quy peut estre présentement concédé autour du d. vil-"lage pour en disposer par concession d'emplacements *luy ses suc-"cesseurs et ayant-cause de ce dit jour à l'avenir et s'en approprier "les droits seigneuriaux*".

Le seigneur avait promis un tableau pour l'église de Laprairie; mais cette considération a été changée ensuite, à la demande des habitants, en une somme de six cents livres qui a été payée. (Voir p. 14 de l'EXPOSE DE FAITS.)

En 1724, Laprairie avait assez grandi pour cesser d'être une paroisse de mission; et la cure était desservie par un curé séculier nommé par l'évêque de Québec. (Voir EXPOSE DE FAITS, p. 2, 1, 7 et suivantes).

A la suite de cet acte, portant la date du 30 novembre 1724 (p. 12), les seigneurs concédèrent plusieurs emplacements. (Voir EXPOSE DE FAITS, p. 2, 1.23 et suivantes).

Après les Pères Jésuites, la Commune exerça les mêmes droits. En 1819, les habitants de Laprairie présentèrent une requête aux commissaires nommés pour administrer les biens des Jésuites, représentant que le Village de Laprairie était devenu important par le commerce qui s'y faisait, qu'il était renfermé dans des limites trop étroites, que tout le terrain concédé à même la Commune était couvert de maisons, hangars, etc., "au point de ne pouvoir plus admettre de nouveaux habitants, que l'état florissant du village demande un agrandissement qui ne peut être fait que dans la Commune".

Cette requête amena l'étude de la question et donna lieu à un mémoire fait par M. Henry, agent seigneurial, mémoire que l'on trouve reproduit à la page 15 et suivantes de l'EXPOSE DE FAITS. M. Henry, après étude du contrat de concession de la Commune et du contrat subséquent de 1724, conclut que le droit

de propriété appartient au seigneur savoir à la Couronne et que la Législature ne peut intervenir. Sa conclusion est comme suit:

"Si, contre toute probabilité, la legislature voulait s'im "miscer et se mêler du droit de propriété ainsi acquis au sei "gneur, en vertu de cette convention, je serais d'opinion de "filer un Caveat accompagné d'une copie de cette convention. "Car le droit absolu de concéder appartient incontestable "ment et exclusivement au seigneur, par l'acquisition qu'il en "a faite. Ainsi c'est à lui, à lui seul, privativement à toute "autre personne, de jouir et disposer de ce droit, et c'est à lui "que les pétitionnaires devraient s'adresser pour obtenir des "concessions, et non pas à la Législature."

Les commissaires, après avoir étudié la question, adoptèrent l'avis de M. Henry. Le 6 novembre 1820, ils décidèrent ce qui suit:

"That it is advisable the visiting Inspector should pro "ceed without delay to Laprairie and in conjunction with "the agent M. Henry take such steps as may be necessary to "establish the limits to which the village of Laprairie shall "be extended which point being decided and a plan of the "ground made, the board are of opinion that the agent "should be authorized to concede the same in emplacement "upon the usual terms and conditions."

Soixante arpents furent détaches de la Commune et concédés en emplacements. On appela cette partie le nouveau village.

Et, comme les habitants, dans leur requête, s'étaient plaints que la Commune n'était pas suffisamment surveillée, etc., la Législature adopta, en 1822, l'acte 2 Geo. IV, ch. 8, se rapportant seulement à l'administration de la Commune,—sans toucher au droit de propriété. Le corps nommé "Le Président et les Syndics de la Commune de Laprairie, fut créé.

X

CRITIQUE DU JUGEMENT, re LE PRESIDENT, SYNDICS DE LA COURONNE vs LE VILLAGE DE LAPRAIRIE.

Les droits résultants de l'acte de création de la Commune, en 1694, et de l'acte permettant au seigneur de concéder des emplacements, en 1724, étaient jusque-là bien clairs. Aucun doute n'existait sur leur interprétation ni sur leur application.

Et personne, probablement, n'émettrait un doute aujourd'hui, si ce n'était d'un jugement rendu par la Cour Supérieure du district de Montreal, le 13 janvier 1894 (juge Gill), dans une cause entre le *Président et les Syndics de la Commune* et la *Corporation du Village de Laprairie*, jugement reproduit à l'EXPOSE DE FAITS, p. 28.

Nous allons faire l'examen et la critique de ce jugement, comme nous en avons énoncé l'intention dans l'EXPOSE DES FAITS ADMIS, p. 3, ligne 23 et suivantes.

Ce jugement, qui a été rendu dans des circonstances que nous allons faire connaître, est erroné en fait et en droit, à notre avis, sur plusieurs points. Ce jugement méconnait le droit du seigneur au domaine direct; et, après l'assertion sans fondement que la Commune aurait été constituée "en corporation", il procède à déclarer que l'acte de 1724 (concernant la concession d'emplacement) ne valait pas, étant contraire à la loi alors en force, savoir à l'édit d'avril 1667 et d'avril 1683, et que, si cet acte valait, lorsqu'il a été fait, il n'a plus d'application aujourd'hui.

Ce procès, entre le Président et les Syndics de la Commune, d'une part, et la corporation du Village de Laprairie, d'autre part, avait originé comme suit:

En 1886, le Village de Laprairie s'est adressé à la Législature pour faire amender ses pouvoirs sur diverses questions; et il a obtenu l'adoption de l'acte 49-50 Vict. ch. 48. Parmi les clauses

de cette loi, se trouve la clause 6 concernant le droit d'exproprier une partie de la Commune de Laprairie pour y établir un cimetière et pour autres fins. L'indemnité à être fixée par des arbitres devait être déposée entre les mains du Trésorier de la Province, conformément à l'acte des dépôts judiciaires, jusqu'à ce que le montant en fût "distribué aux ayants-droits."

L'expropriation a eu lieu; l'indemnité a été établie par la création d'une rente annuelle et perpétuelle de $100.00 rachetable, à l'option du Village de Laprairie, au moyen d'un capital de $1500.00. Le montant de la rente ayant été déposée entre les mains du Trésorier, pendant cinq ans, le Président et les Syndics de la Commune réclamèrent ce montant. La Corporation du Village de Laprairie contesta l'action en disant que, par un ordre en conseil en date du 10 décembre 1890, la Couronne, seigneuresse de Laprairie, lui avait fait abandon de ses droits dans la somme déposée, que les Demandeurs n'avaient aucun droit à ce montant et qu'ils devaient être déboutés de leur action.

Sur cette contestation est intervenu le jugement de la Cour Supérieure mentionné ci-dessus, rendu le 13 janvier 1894.

La cause fut portée devant la Cour de Révision, mais elle fut réglée par compromis avant jugement. (Voir les documents reproduits aux pp. 34, 35 et 36 de l'EXPOSE DE FAITS.

Lorsque ce jugement a été rendu, la Commune de Laprairie appartenait à la Compagnie de Jésus, en vertu de l'acte de cession signé par le gouvernement de Québec le 5 novembre 1889 devant Mtre C. Tessier, notaire, et dont un extrait est imprimé à la page 37. La cession avait été autorisée par la Législature de Québec en 1888 (51-52 Vict. ch. 13).

Toutefois, dans ce procès, la Compagnie de Jésus n'a pas été mise en cause; et la décision de la Cour Supérieure ne comporte pas chose jugée contre elle.

L'arrêté en Conseil abandonnant au Village de Laprairie les droits de la Couronne dans le montant de l'indemnité aurait été passé le 10 décembre 1886, d'après le jugement. C'était antérieur

a la loi concernant le règlement des Biens des Jésuites: et la Compagnie n'avait en conséquence aucun droit dans le dit montant. Mais elle pouvait être intéressée dans la décision de la question soulevée par la défense; ses droits sur la Commune y étaient discutés, et elle n'y était pas représentée.

Il est assez singulier que la Cour Supérieure, en rendant jugement, ait passé par-dessus la grave objection que "les Demandeurs n'avait aucun droit à ce prix", savoir au montant de l'indemnité. Nous avons vu ci-dessus que le Président et les Syndics de la Commune de Laprairie ont été constitués en corporation pour un but unique, savoir "administrer" la Commune; que cette corporation n'était pas saisie du droit de propriété de la Commune ni même de la possession du droit des ayants-droit; qu'elle n'avait pas même pouvoir de louer une partie de la Commune, etc. Et, en lisant l'acte 2 Geo. IV, ch. 8, on voit clairement que les pouvoirs de la dite corporation ne vont pas plus loin, ainsi que l'a déclaré le juge Jetté re: *Barbeau*. Le Président et les Syndics de la Commune n'avaient pas été "habilités" par la loi, —comme ils l'ont été pour la présente instance. Au contraire, la loi avait décrété expressément que l'indemnité serait distribuée "aux ayants-droit. (Voir clause 9 de la loi, 49-50 Vict., ch. 58). Cette loi respectait les droits des parties; les Syndics de la Commune y étaient déclarés "administrateurs" de la dite Commune (sec. 6). Et si l'avis d'expropriation a été donné aux dits Syndics, c'est en vertu d'une disposition spéciale de la loi le permettant,—vu probablement qu'un avis à tous les ayants-droit aurait été difficile et couteux. Le dernier aliéna du paragraphe 6 se lit comme suit:

> "Toutefois il suffira de ne donner qu'aux Syndics, administrateurs de la Commune, l'avis spécial exigé par l'article 912 ou tout autre article du Code Municipal, au lieu de le donner à *toutes les parties expropriées*, tel que requis par le dit code".

C'était au point de vue de la procédure uniquement. Le Président et les Syndics de la Commune recevaient l'avis d'expropriation; mais il était reconnu législativement que "les parties expro

priées" sont les ayants-droit de Commune à qui le montant de l'indemnité doit être distribué (section 9).

Vu que la Couronne, seigneuresse de la Seigneurie de Laprairie, avait donné son assentiment à la loi et vu qu'elle avait transporte ses droits au Village de Laprairie, les seules autres personnes qui pouvaient reclamer une partie de l'indemnité étaient les ayants-droits de Commune, la loi le disait clairement,—respectant les titres;—et non pas les Syndics.

La Cour Superieure, par un raisonnement fort nuageux, a passe par-dessus cette grave objection. Le juge parait dire incidemment que l'acte 2 Geo. IV, ch. 8, a constitué "la dite Commune en corporation",—ce qui est erroné. Plus loin, dans un considérant, la Cour Supérieure dit:

> "que la défenderesse a mal à propos contesté absolument "le droit des Demandeurs à la dite indemnité, or, comme par "suite de l'abandon de la Couronne en faveur de la Défende"resse, cette dernière et les Demandeurs étaient les *seules* "*parties* prétendant avoir droit à ces deniers, il s'ensuit que "l'instance judiciaire nécessaire pour faire décider laquelle "des deux parties étaient les ayants-droit, en conformité de "la loi", ne *pouvait s'engager qu'entre les dites parties*, l'ac"tion des Demandeurs est bien dirigée contre la Défenderes"se, et comme celle-ci succombe dans la contestation qu'elle a "faite du droit des Demandeurs, elle doit en supporter la "conséquence et la peine en payant les frais du litige;"
>
> (Voir EXPOSE DE FAITS, p. 32, l.30 et suivantes.)

Dans cette citation, il y a simplement la prétention que les Demandeurs auraient droit à l'indemnité, sans aucune démonstration de cette prétention,—si ce n'est qu'ils y avaient droit parce qu'ils *prétendaient* y avoir droit. La loi de 1886 avait cependant fait la distinction entre les "administrateurs de la Commune" et les "ayants-droit"; le juge, négligeant cette distinction, a décidé que, pour lui, les ayants-droit, c'étaient le Président et les Syndics de la Commune, — prétention erronée.

Il ne faut pas s'étonner, après ce jugement, de trouver les Syndics disposés à faire un compromis,—compromis qui a empêche la Cour de Révision de se prononcer sur la question.

Que dire d'un raisonnement fait comme suit :

Les Demandeurs sont les seuls qui *prétendent* avoir droit à la somme d'argent, donc ils y ont droit. Mais la Cour Supérieure n'avait-elle pas devant elle le texte formel du statut dans le sens contraire? La loi décrétant l'incorporation du Président et des Syndics n'était-elle pas claire elle même?

Cette distinction fondamentale, entre les "ayants-droit" de Commune, d'une part, et les Syndics de la Commune, d'autre part, a été repétée plusieurs fois par la Législature. En 1892, l'article 2 de la loi 55-56 Vict., ch. 48, permettant la vente d'une partie de la Commune, se lit comme suit :

"2. Cependant cette vente ne pourra avoir d'effet qu'après avoir été ratifiée ou approuvée par la *majorité des ayants-droit* de Commune".

Et la loi habilite ensuite le Président et les Syndics de la Commune à recevoir l'argent pour ce cas particulier,—droit qu'ils n'avaient pas.

La loi, en vertu de laquelle cette cause est soumise à la Cour d'Appel, est claire sur ce point. Ce sont les ayants-droit de Commune", d'une part, et la Compagnie de Jésus, d'autre part, qui ont faire définir leurs droits (art. 1er). Les Syndics de la Commune sont habilités pour les fins du présent procès et aussi pour les fins de partage, s'il y a lieu; mais la section 4 ajoute: "après telle acquisition, s'il y a lieu, des droits de la Compagnie "de Jésus, tout le territoire de la Commune de Laprairie appartiendra en pleine et absolue propriété et *par indivis* à tous *les ayants-droit* de Commune, ayant actuellement un intérêt dans "la dite Commune et au prorata de tels dits intérêts."

La Cour Supérieure, en 1894, n'a pas vu que, pour réclamer l'indemnité déposée entre les mains du Trésorier de la Province,

les Syndics de la Commune auraient dû se faire *habiliter* par une loi spéciale, et que, sans cette loi spéciale, ils n'avaient aucun droit de poursuivre et de réclamer le montant. La Cour a émis cette prétention que les Syndics seraient les "ayants-droit, en con "formité de la loi",—prétention vaine ne reposant sur rien.

XI

SUITE DE CETTE CRITIQUE

Mais le jugement de la Cour Supérieure est erroné sur bien d'autres points,- encore plus erroné dirions-nous.

La Cour a déclaré que l'acte de 1724, permettant au seigneur de concéder des emplacements à son propre profit, n'avait jamais eu aucune valeur "etant contraire à la loi alors en force". Et cette loi alors en force, le juge la trouve dans deux édits dont il parle comme suit :

> "A part l'irregularité, plus apparente que réelle il est "vrai, puisque c'étaient tous les même s habitants qui étaient "intéressés dans l'une comme dans l'autre, de payer à la fa "brique ce que l'on prenait à la commune, cet acte du 8 no "vembre 1724 ne valait pas en autant qu'il était contraire à "la loi alors en force, savoir l'Edit du roi Louis XIV daté "d'avril 1667, comportant règlement pour les communes et "faisant "très expresses inhibitions et défenses à toutes per "sonnes de troubler les habitants dans la possession de leurs "biens communs et aux dits habitants de plus aliéner leurs "usages et communes sous quelque cause et prétexte que ce "puisse être, et l'Edit du même, daté d'avril 1683, concernant "les dettes des communes, renouvelle même défense absolue "d'aliéner leurs biens."

Ces deux édits sont postérieurs à la création du Conseil Souverain de Québec daté d'avril 1663. (Edits et Ordonnances, vol. 1, p. 37)—Conseil Souverain dont la première séance eut lieu à Québec le 18 septembre 1663.

Ces deux édits n'ont pas été enregistrés à Québec; et il est maintenant admis et reconnu, depuis la cause de HUTCHINSON & GILLESPIE (Vol. 3 R. de L., p. 427) que l'enregistrement était nécessaire pour leur donner effet au Canada. Lord Brougham, parlant pour la Cour, s'est exprimé comme suit:

> "The *ordonnance* cited do not apply if they were never "registered, and it is a principle of the French law that all "*ordonnances* not registered are void. Registrations was ne-
> "cessary to give them authority. The mere fact, therefore, "of the existence of certain *ordonnances* is not sufficient to "make them in force in Canada."

Depuis lors, malgré certaines critiques, les tribunaux du Bas-Canada ont toujours pris pour acquis que les ordonnances non enregistrées à Québec n'avaient pas force de loi au Canada. C'est ce que la Cour d'Appel a jugé dans la cause de CATY & PERRAULT, Vol. 16 Revue Légale (ancienne série) p. 148, quant à l'ordonnance des Substitutions de 1747.

Voir Traité des Substitutions de Thévenot d'Essaules, annoté par le juge Mathieu, note au bas de la page VI de la Préface.

La raison principale en est que la *promulgation* est une condition essentielle de la mise en vigueur des lois nouvelles. Sans promulgation, les citoyens ne peuvent connaître les lois; dans l'ancienne France, chaque province avait une certaine autonomie; elle avait son parlement; et la promulgation devait se faire par l'enregistrement régulier au parlement de la province.

Cette raison seule suffirait pour mettre de côté la prétention de l'honorable juge Gill que l'acte de 1724 n'a jamais eu de valeur.

Mais il y en a une autre également péremptoire: c'est que les deux édits cités par l'honorable juge Gill ne s'appliquaient évidemment pas au Canada. L'objet de l'édit de St-Germain en Laye, en avril 1667, avait pour but de permettre aux habitants de rentrer en possession des Communes qu'ils avaient aliénées pendant la guerre; et cette rentrée en possession ne pouvait se faire

qu'en remboursant aux acquéreurs ce qu'ils avaient payé. Les circonstances faisaient que cet édit n'avait pas d'application ici.

L'edit de Versailles, avril 1683, s'applique encore moins, vu qu'il ne concerne que dix-huit villes de France, toutes nommées dans le texte. (Voir Isambert, *anciennes lois francaises*, vol. 18, p. 187; —vol. 19, p. 420.)

Les Communes, en France, n'étaient pas regies par un acte de concession, comme celui de la Commune de Laprairie. Leur origine se perdait dans la nuit des temps. Elles avaient très souvent été données par le Souverain; elles échappaient au contrôle du Seigneur; elles ne faisaient pas partie de son domaine direct.

Mais la Cour Superieure est allee encore plus loin; elle a dit: "C'et acte de 1724, aurait-il valu alors, qu'il n'aurait plus d'appli"cation maintenant, vu qu'il était fait pour avoir effet tempo"rairement, en vue de nécessité qui n'existent plus."

Ici, la Cour Supérieure s'est mise en conflit direct avec le texte même de la convention. Les parties ont-elles stipulé pour toujours ou seulement temporairement? Le texte va répondre:

> . . . les habitants "consentent par ces présentes de leur "bon gré, pleine et libre volonté, que le dit Révérend Père "dispose *de ce jour a l'avenir*, luy et ses successeurs et ayants "cause du terrain qui sera nécessaire de concéder pour empla"cements au-delà de ce qui peut être présentement concédé "autour du dit village pour en disposer par concessions d'em"placements luy ses successeurs et ayants-cause *de ce dit jour "a l'avenir* . . . . ."

Il n'y a pas un mot à ajouter; le texte dit tout. On a stipulé non-seulement pour le temps d'alors, mais aussi pour l'avenir, sans aucune restriction.

Et les nécessités d'alors ne peuvent-elles pas se représenter? Sommes-nous à l'abri de la guerre? Que nous réserve l'avenir? Dieu seul le sait. Il n'est pas du tout impossible que Laprairie soit un jour l'un des forts avancés qui défendront l'approche de Montréal.

Ce jugement de la Cour Supérieure, outre qu'il manque de précision sur des points importants, est en conflit direct avec la jurisprudence, quant à l'enregistrement au Conseil Supérieur de Québec, des édits et ordonnances des rois de France; et il est aussi en conflit direct avec le texte de l'acte de 1724 qui déclare que la convention est faite non pas seulement pour un temps, mais pour l'avenir et aussi pour les successeurs et ayants-cause des seigneurs.

XII

NON-APPLICATION DE L'ACTE SEIGNEURIAL DE 1854

Nous avons dit, plus haut, que le seigneur (la Couronne) possédant les seigneuries des Jésuites, n'a pas été exproprié de son domaine direct, n'a pas reçu d'indemnité et n'a pas été atteint par l'abolition des droits feodaux.

La raison probable en est que le seigneur était la Couronne elle-même et que le parlement ne pouvait pas toucher aux droits de la Couronne.

La section 60 du ch. 41 des Statuts Refondus du Bas-Canada (1860) est claire:

> "60.— Aucune des dispositions précédentes de cet acte ne "s'étendront .... aux seigneuries du ci-devant Ordre des Jé "suites, ou aux seigneuries possédées par la Couronne ..."

Puis la loi procède, à la section 61, à établir certaines dispositions pour les seigneuries de la Couronne permettant au Gouverneur en Conseil, s'il le juge à propos, "d'accorder aux censitai "res des dites seigneuries, sur commutation de leurs terres, des "avantages et soulagements égaux à ceux que les censitaires, "dans d'autres seigneuries, se trouvent avoir obtenus en vertu du "présent acte."

C'est une simple faculté donnée au Gouverneur en Conseil; ce n'est pas impératif. Et aucun texte n'établit l'abolition des droits seigneuriaux quant aux seigneuries de la Couronne.

La Commune de Laprairie n'a jamais été "commuée". Les droits du seigneur n'ont jamais été expropriés ni rachetés par les censitaires, ayants-droit de Commune.

Tout est resté dans l'état originaire réglé par les conventions de 1694 et de 1724.

XIII

10

AUTRES DROITS DU SEIGNEUR

L'acte d'octroi de la seigneurie donnait aux Révérends Pères Jésuites les pouvoirs les plus amples. Ils avaient le *dominium plenum* sur deux lieues de large par quatre lieues de profondeur dans les terres tirant vers le sud à partir du fleuve St-Laurent "ensemble les bois, prairies, lacs, rivières, étangs et carrieres qui se trouveront dans l'étendue des dites terres. . ."

20 La Commune de Laprairie est comprise dans cette designation. Il y a des droits de grève, il y a des droits dans une rivière qui traverse la Commune, il y a des droits dans les carrières, dans les bois,—et tous ces droits sont restés au seigneur puisqu'ils n'ont pas été transportés, et puisqu'ils ne sont pas compris dans le domaine utile restreint concédé, pour fins de pacage.

XIV

30

REPONSES PROPOSES AUX QUESTIONS SOUMISES

La première question soumise à cette Cour est la suivante:

1o.—*Quels sont les droits respectifs de la Compagnie de Jésus et des ayants-droit de Commune dans la dite Commune de Laprairie?*

Ce que nous avons dit ci-dessus démontre que la réponse ap-
40 propriée à cette question ne peut être que la suivante:

Les ayants-droit de Commune ont la possession du domaine utile, lequel est limité, par l'acte de concession, au droit de pacage et à l'usage pour fins de Commune seulement, sans pouvoir vendre ni aliener, excepte avec le consentement du seigneur.

Les droits de la Compagnie de Jésus comprennent tous les autres droits découlant du titre de la seigneurie de Lapraire; droit au domaine direct, droit de propriété du fonds et tréfonds, des grèves, rivières, bois, carnières, etc., en outre du cens de 30 sols par habitant y mettant des bestiaux.

Les ayants-droit de Commune n'étant pas constitués en corporation, le droit de propriété ne peut reposer sur leurs têtes. Tous ceux qui s'établissent à Laprairie et dans les environs, même temporairement, même pour un mois ou deux, ont le droit de mettre des bestiaux dans la Commune en payant 30 sols; mais ces personnes ne peuvent en aucune manière être considérées comme des propriétaires indivis. Le droit de propriété, qui ne peut rester en suspens, est évidemment resté sur la tête du seigneur.

Le deuxième question est la suivante:

2o.—*Existe-t-il des droits particuliers quant aux terrains avoisinant immédiatement la Commune de Laprairie? et, si, oui, quels sont-ils et quels sont les terrains affectés par ces droits?*

Les droits particuliers dont il s'agit dans cette question sont ceux découlant de l'acte de 1724, par lequel acte les ayants-droit de Commune, pour valable considération, ont accordé aux Pères Jésuites le droit de concéder des emplacements pour agrandir le village, de ce jour à l'avenir, tant pour les Pères Jésuites eux mêmes que pour leurs ayants-cause et successeurs à l'avenir. On ne peut prétendre que cet acte était temporaire, lorsque son contexte lui-même en fait un acte d'une application future constante et sans restriction quant au temps. On ne peut prétendre, non plus, que cet acte était illégal par suite d'édits des rois de France qui n'avaient pas d'application au Canada et qui n'ont jamais été enregistrés au Conseil Supérieur de Québec.

La Compagnie de Jésus a donc le droit de vendre des emplace

ments sur les terrains avoisinant "la Ville de Laprairie"; et les terrains affectés par ce droit sont ceux qui, naturellement, pour le temps d'alors, sont contigus à la dite ville.

La troisième question se lit comme suit:

3o.—*L'acte du 30 novembre 1724, passé devant Mtre G. Barrette, notaire, a-t-il encore effet? Et, si oui, quels sont les droits qui en résultent?*

Les réponses qui seront données aux deux questions précédentes constitueront une réponse à la troisième question, croyons-nous. Et cette réponse doit être dans le sens suivant: l'acte en question a encore effet et les droits qui en résultent sont ceux qui sont énoncés au dit acte, savoir le droit de vendre des emplacements pour l'agrandissement du village, dans la partie de la dite commune qui avoisine immédiatement la dite ville.

— XV —

CONCLUSION

Nous demandons respectueusement que cette haute Cour donne aux questions posées les réponses indiquées ci-dessus. En ce faisant, elle rendra justice.

Montreal, le premier septembre 1915.

LAMOTHE, ST. JACQUES & LAMOTHE,
Procureurs de la Compagnie de Jésus.

APPENDICE

Titre du Fief de la Prairie de la Magdeleine.
Les Révérends Pères Jésuites.

Nous, François de Lauzon, conseiller du Roy en sa cour de parlement de Bordeaux, à tous présents et à venir, salut:

Etant bien informéz de l'assistance que reçoivent les habitants du pays de la Nouvelle-France, par le moyen des religieux de la compagnie de Jésus, lesquels s'exposant encore tous les jours dans les dangers pour attirer les peuples sauvages du dit pays à la connaissance du vrai Dieu, et ayant lu la requête que nous a présenté, en leur nom, le procureur des dits religieux, par laquelle ils nous demandent une partie des terres qui nous ont été concédées par Messieurs de la Compagnie de la Nouvelle-France, seigneurs du dit pays, par la donation que leur en a faite Sa Majesté, lesquelles terres sont situées le long du grand fleuve St-Laurent du côté du Midi; à ces causes, et pour la bonne volonté que nous avons envers les religieux de la dite Compagnie, nous leur avons bien volontiers donné, accordé ce qu'ils nous demandent, par ces présentes leur donnons et accordons deux lieues de terre le long de la dite rivière St-Laurent du côté du sud, à commencer depuis l'Isle de Ste-Hélène, jusques à un quart de lieue au delà d'une prairie dite de la Magdeleine, vis-à-vis des îles qui sont proches du Sault de l'Ile de Montréal, espace qui contient environ deux lieues que nous leur donnons le long de la dite rivière de St-Laurent, sur quatre lieues de profondeur dans les terres tirant vers le sud, ensemble les bois, praries, lacs, rivières étangs et carrières qui se trouveront dans l'étendue des dites terres, dans lesquels les religieux de la Compagnie feront passer telles personnes qu'il leur plaira pour les cultiver.

Cette donation ainsi faite afin d'être participant de leurs prières et saints sacrifices.

Prions Monsieur de Montmagny, lieutenant-général pour le roi à Québec, et en toute l'étendue du fleuve St-Laurent et lieux qui en dépendent, qu'il lui plaise faire jouir de la présente concession les religieux de la dite Compagnie, leur assignant les bornes et limites des dites terres ci-dessus déclarées et d'en faire dresser un procès verbal.

Fait et concédé en notre hôtel, à Paris, le premier jour d'avril mil-six-cent-quarante-sept.

(Signé) DE LAUZON.

"Seignorial Documents" Vol. 1 p. 75.

Cour du Banc du Roi

(EN APPEL)

In Re

La Commune de Laprairie

LES PRESIDENT ET SYNDICS DE
LA COMMUNE DE LAPRAIRIE
DE LA MAGDELEINE

&

LA COMPAGNIE DE JESUS

**Questions soumises en vertu de la loi
(3 Geo. V, ch. 78)**

Factum de la Compagnie de Jesus

LAMOTHE, ST-JACQUES & LAMOTHE,
Avocats de la Compagnie de Jesus.